LIM CHAI HOON

lwn.

NG CHEE BIN & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
RAHMAH HUSSAIN H
[GUAMAN SIVIL NO: S4(S6) 22-377-97]
7 DISEMBER 2001

KONTRAK: *Pembatalan - Jual beli tanah - Harga belian gagal dibayar dalam tempoh yang dipersetujui - Pembatalan oleh penjual - Pemulangan semua cengkeram - Sama ada pembatalan teratur dan sah - Pindahmilik tanah oleh pembeli kepada nomini - Transaksi pindahmilik melibatkan dua Borang 14A - Sama ada tak sah - Sama ada 'fraudulent' - Akta Kontrak 1950, s. 40 - Kanun Tanah Negara 1965, ss. 340(2)(c), (9)*

Pada 3 November 1995, plaintif memeterai satu perjanjian bertulis dengan defendan pertama dan kedua untuk menjual kepada mereka sebidang tanah di Kuala Selangor pada harga RM600,000 ('perjanjian'). Defendan-defendan telah membayar cengkeram sebanyak RM120,000, dan mengikut terma perjanjian, mereka hendaklah menjelaskan RM480,000 baki harga belian dalam tempoh 120 hari dari tarikh pemberitahuan kebenaran memindahmilik oleh Pentadbir Tanah Kuala Selangor. Fakta menunjukkan bahawa kelulusan untuk memindahmilik tanah telah diperolehi, dan defendan-defendan telah diberitahu tentangnya melalui surat Pentadbir Tanah Kuala Selangor bertarikh 23 Ogos 1996. Defendan-defendan, bagaimanapun, tidak menjelaskan bayaran baki RM480,000 tersebut sehinggalah tempoh 120 hari tersebut tamat pada 22 Disember 1996. Namun begitu, pada 23 Disember 1996, defendan-defendan membuat pembayaran sebanyak RM123,750 kepada plaintif, sebagai pembayaran sebahagian dari jumlah RM480,000. Plaintif, yang menganggap perjanjian telah pun terbatal dan menjadi tak berkesan, enggan menerima apa-apa bayaran sekaligus mengembalikan kesemua bayaran yang telah dibuat, termasuk wang cengkeram sebanyak RM120,000 di atas. Sementara itu, defendan-defendan telah pun memindahmilik tanah berkenaan kepada nomini mereka, iaitu defendan ketiga di sini. Plaintif berhujah bahawa pindahmilik kepada defendan ketiga adalah 'fraudulent' dan dengan itu memohon perintah: (i) bahawa perjanjian adalah tak sah dan batal; dan (ii) supaya tanah tersebut dipindahmilik semula kepadanya.

Diputuskan:

[1] Salah satu terma asas perjanjian, iaitu pembayaran baki harga pembelian dalam masa yang dipersetujui telah dimungkiri oleh defendan pertama dan kedua. Oleh itu plaintif berhak mengambil tanggapan bahawa beliau tidak lagi terikat kepada perjanjian serta menganggap bahawa perjanjian telah terbatal, tak sah dan tidak berkesan. Oleh itu, transaksi pindahmilik tanah tersebut oleh defendan pertama dan defendan kedua kepada nomini mereka, defendan ketiga, adalah cacat dan tanah tersebut harus dipindahmilik semula kepada plaintif. (ms 625 h)

[2] Tidak terdapat apa-apa tindakan oleh plaintif yang menunjukkan bahawa beliau ingin meneruskan perjanjian. Malah tindak-tanduknya menunjukkan bahawa ia menganggap perjanjian telah terbatal, tak sah dan tiada efek lagi apabila defendan pertama dan kedua gagal mematuhi kl. 3 perjanjian. Tindakan pemulangan kesemua wang yang telah dibayar oleh defendan pertama dan kedua tanpa apa-apa pemotongan atau perampasan cengkeram menunjukkan betapa seriusnya plaintif dalam menarik diri dari perjanjian. (ms 625 c-d)

[3] Tindakan defendan pertama dan kedua melalui surat peguamcara mereka bertarikh 23 Disember 1996 membayar RM123,750 kepada plaintif jelas melanggar kl. 3 perjanjian. (ms 624 c-d)

[4] Fakta menunjukkan bahawa terdapat dua Borang 14A di sini, satu ditandatangani oleh seorang pengarah manakala satu lagi ditandatangani oleh dua orang pengarah. Kewujudan dua Borang 14A tersebut telah menimbulkan keraguan kepada keteraturan proses pindahmilik, dan oleh kerana tiada sebarang cabaran atau keterangan sebaliknya dikemukakan oleh pihak defendan, maka isu fraud dan niat jahat pihak defendan telah terbukti. (ms 627 a-b)

[5] Tiada sebarang bukti dikemukakan tentang siapakah defendan ketiga atau apakah hubungannya dengan defendan pertama dan kedua. Dengan itu, tiada bukti dikemukakan bagaimana defendan ketiga boleh terus menjadi pemilik tanah tanpa sebarang perjanjian atau resolusi. Dalam keadaan sedemikian, peruntukan s. 340(2)(9) dan/atau s. 340(2)(c) Kanun Tanah Negara adalah terpakai bagi membatalkan nama defendan ketiga pada geran. (ms 627 c-d)

[Permohonan dibenarkan.]

Kes-kes yang dirujuk:

Ching Yik Development Sdn Bhd lwn. Setapak Heights Development Sdn Bhd [1997] 1 CLJ 287 CA ***(dirujuk)***

Gan Khay Beng lwn. Ng Lit Cheng & Ors [1982] CLJ 146; [1982] CLJ (Rep) 10 PC ***(dirujuk)***

Nahar Singh lwn. Pang Hon Chin [1983] 1 CLJ 310; [1983] CLJ (Rep) 657 HC ***(dirujuk)***

Puran Singh lwn. Kehar Singh & Anor [1939] MLJ Rep 71 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Contracts Act 1950, s. 40

National Land Code, s. 340(2)(b), (c)

Bagi pihak plaintif - M Manoharan; T/n Karpal Singh & Co

Bagi pihak defendan-defendan - Ngow; T/n Mohd Daud & Ngeow

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Rahmah Hussain H:

Plaintif telah memasuki satu perjanjian bertulis dengan defendan pertama dan kedua pada 3 November 1995 (kemudian selepas ini dirujuk sebagai perjanjian tersebut) untuk menjual kepada mereka sebidang tanah yang dikenali sebagai G.M. 85, Lot 224, Mukim Ijok, Daerah Kuala Selangor (kemudian ini dirujuk sebagai tanah tersebut) pada harga RM600,000.

Defendan pertama dan kedua telah membayar RM120,000 sebagai cengkeram manakala baki sebanyak RM480,000 hendaklah dibayar dalam tempoh 90 hari dari tarikh pemberitahuan tentang kebenaran memindahmilik daripada Pentadbir Tanah Daerah Kuala Selangor. Kedua-dua defendan juga diberi lanjutan masa selama 30 hari pada kadar faedah sebanyak 8%.

Apabila defendan pertama dan kedua masih tidak menjelaskan baki harga pembelian tanah tersebut walaupun surat pemberitahuan kebenaran pindahmilik telah dikeluarkan oleh Pentadbir Tanah Daerah Kuala Selangor pada 23 Ogos 1996, plaintif menganggap bahawa perjanjian tersebut terbatal dengan sendirinya dan tidak mempunyai apa-apa kesan dan efek di antara kedua-dua pihak.

Plaintif yang mendapati bahawa tanah tersebut telah dipindahmilik kepada defendan ketiga pada 30 Disember 1996, kemudiannya telah memasukkan satu kaveat ke atas tanah tersebut pada 24 Januari 1997. Seterusnya beliau memfailkan tindakan ini untuk perintah-perintah di antara lain bahawa perjanjian jual beli bertarikh 3 November 1995 adalah batal dan tak sah dan defendan ketiga diperintahkan supaya memindahmilik semula tanah tersebut kepada plaintif dengan serta merta.

Persoalan penting yang patut diputuskan di sini oleh mahkamah ialah adakah perjanjian jual beli tersebut di anggap sebagai terbatal dan tak sah kerana kegagalan defendan pertama dan kedua mematuhi kl. 3.1 perjanjian tersebut. Jika jawapan kepada persoalan tersebut adalah positif maka ia akan memberi kesan yang negatif kepada kedudukan defendan ketiga kerana kedua-dua defendan jelas tidak mempunyai hak atau *locus standi* untuk memindahmilik tanah tersebut kepada defendan ketiga.

Bagi tujuan tersebut adalah penting jika klausa-klausa yang relevan dalam perjanjian tersebut dirujuk dan diteliti semula. Klausa 3.1 yang terdapat di dalam perjanjian tersebut adalah seperti berikut:

> The balance of the purchase price of RM480,000.00 (Ringgit Malaysia Four Hundred and Eighty Thousand) only (hereinafter referred to as "the Balance Sum") shall be paid by the Purchaser to the said Solicitors *on or before the expiration of ninety (90) days from the date of the notification of the said Consent granted by the said Collector permitting the transfer of the said Property (hereinafter referred to as the Completion Date)** or deliver to the said Solicitors a letter (hereinafter referred to as the Financier's Undertaking) from any bank or other financial institution (hereinafter referred to as the Financier) approving a loan (hereinafter referred to as the said Loan) to the Purchaser or their nominee or nominees and stating that the said Loan shall be released within fourteen (14) days after presenting for registration of the said Consent, Transfer and Charge of the said Property in favour of the Purchaser and the Financier pursuant to the provisions of the National Land Code 1965 for registration. In the event the said Loan approved to the Purchaser shall be less than the Balance Sum, the Purchaser shall before the Completion Date pay to the said Solicitors the difference to make up the said Balance Sum. Where any part of the said Balance Sum shall be secured by the said Loan, the Purchaser shall nevertheless ensure that the said Loan is released to the said Solicitors within the Completion Date.
>
> (* penekanan yang dibuat oleh Mahkamah)

Manakala kl. 3.2 perjanjian tersebut memberi peluang lanjutan masa kepada defendan pertama dan kedua sekiranya baki pembayaran harga pembelian tidak dapat dibuat dalam tempoh masa yang telah ditetapkan di dalam kl. 3.1 di atas. Klausa 3.2 adalah seperti berikut:

> In the event the Purchaser is unable to pay the Balance Sum or part thereof within the time and manner stated in Clause 3.1 hereof the Vendor shall grant the Purchaser an extension of thirty (30) days from the Completion Date (hereinafter referred to as the Extended Completion Date) to settle the Balance Sum at an interest rate of eight per centum (8%) per annum calculated on a day to day basis until the date of the said Balance Sum is paid in full or until the expiry of the Extended Completion Date herein stated.

Oleh yang demikian adalah jelas bahawa peruntukan-peruntukan kl. 3.1 dan 3.2 memberi tempoh selama 120 hari (termasuk lanjutan 30 hari) bagi defendan pertama dan kedua untuk menjelaskan baki harga pembelian tanah tersebut. Kesan dan akibat kegagalan mereka berbuat demikian diterangkan dengan jelasnya di kl. 5.1 iaitu:

> In the event the Purchaser fails to pay the Balance Sum in accordance with and within the times stipulated in Clause 3 above the Vendor shall be entitled to forfeit as agreed liquidated damages the sum of RM60,000.00 (Ringgit Malaysia Sixty Thousand) only paid by the Purchaser pursuant to Clause 1 above as the agreed liquidated damages and refund the difference to the Purchaser within fourteen (14) days thereof and thereafter this Agreement shall be null and void and of no further effect between the parties hereto.

Sementara kl. 12 perjanjian tersebut pula jelas memperuntukkan bahawa, "time wherever mentioned shall be the essence of this agreement."

Merujuk kembali kepada keterangan yang telah dikemukakan di dalam kes ini, saya mendapati bahawa peguamcara yang mewakili defendan pertama dan kedua di dalam transaksi pembelian tanah tersebut telah dimaklumkan oleh Pejabat Tanah Daerah Kuala Selangor melalui surat bertarikh 23 Ogos 1996 bahawa permohonan untuk pindahmilik tanah tersebut telah pun diluluskan oleh Pihak Berkuasa Negeri pada 13 Ogos 1996. Manakala salinan pemberitahuan kelulusan pindahmilik tersebut telah pun dimaklumkan juga kepada plaintif dan defendan ketiga. Oleh itu jika dirujuk kembali kepada tempoh masa seperti yang telah diperuntukkan di dalam kl. 3.1 dan 3.2 adalah jelas bahawa tarikh akhir pembayaran baki harga belian sebanyak RM480,000 (tidak termasuk faedah 8%) jatuh pada 22 Disember 1996. Pemerhatian dan penelitian khusus terhadap tempoh masa ini adalah kerana kl. 12 perjanjian tersebut jelas menyatakan bahawa masa akan menjadi intipati kepada perjanjian tersebut.

Sebaliknya apa yang dapat diperhatikan di sini, peguamcara defendan pertama dan kedua hanya membuat pembayaran kepada plaintif pada 23 Disember 1996 untuk jumlah RM123,750 (termasuk faedah 8% bagi tempoh dan 23 November 1996 hingga 23 Disember 1996) sebagai pembayaran sebahagian dari jumlah RM480,000. Menurut surat peguamcara tersebut, baki harga belian sebanyak RM300,000 adalah daripada Pembiayai Kewangan defendan pertama dan kedua di mana pembayaran pada kadar 10% menurut perkiraan harian (on daily rests) ke atas jumlah RM300,000.

Saya telah membuat rujukan serta penelitian semula terhadap perjanjian di antara kedua-dua pihak dan mendapati bahawa kl. 3 hanya memperuntukkan bahawa baki harga pembelian sebanyak RM480,000 sepatutnya dijelaskan dalam tempoh 90 hari daripada tarikh pemberitahuan kelulusan oleh pihak yang

berwajib. Lanjutan masa yang dibenarkan hanyalah tambahan sebanyak 30 hari dengan syarat pembayaran faedah dibuat pada kadar 8% pada kiraan harian di atas jumlah baki tersebut sehinggalah keseluruhan baki harga pembelian telah dijelaskan sepenuhnya. Malah kl. 3.1 telah menyatakan bahawa pihak pembeli hendaklah menjelaskan baki harga pembelian pada/sebelum tamat tempoh 90 hari dari tarikh pemberitahuan kelulusan ataupun menyerahkan kepada peguamcara mereka surat akujanji dari sebarang bank ataupun Institusi Kewangan yang telah meluluskan pinjaman pihak pembeli dan seterusnya menyatakan bahawa pinjaman tersebut akan dikeluarkan di dalam tempoh empat belas (14) hari setelah dokumen-dokumen yang berkaitan diserahkan untuk didaftarkan keatas nama pihak pembeli dan pembiayai kewangan mereka. Tidak terdapat mana-mana peruntukan bagi pembayaran baki harga pembelian dibuat selepas tempoh 90 + 30 hari tamat. Malah tindakan defendan pertama dan kedua melalui surat peguamcara mereka yang bertarikh 23 Disember 1996 di mana pembayaran sebanyak RM123,750 kepada pihak plaintif, menurut pandangan saya, jelas melanggari kl. 3, perjanjian tersebut. Tambahan pula kenyataan surat peguamcara tersebut berkaitan cara penjelasan terhadap baki bayaran sebanyak RM300,000 yang dikatakan akan diperolehi dan pembiayai kewangan pada kadar faedah 10% di atas kadar harian di atas jumlah RM300,000 pada pandangan saya agak pelik kerana tiada peruntukan yang seumpama itu wujud di dalam perjanjian tersebut. Secara keseluruhan kes ini, saya tidak mendapati apa-apa perubahan ke atas terma-terma perjanjian tersebut.

Defendan-defendan di dalam pembelaan mereka telah membuat rujukan kepada kl. 2.2.1 di dalam perjanjian tersebut iaitu:

> If the Vendor succeeds in obtaining the said consent from the Collector as stipulated in Clause 2 above, then within fourteen (14) days of receiving the said Consent the Vendor shall inform the said Solicitors in writing by A.R. Registered post or by hand delivery of the said Consent. The date of receipt by the said Solicitors of such notice shall hereinafter referred to as the Consent Notice date.

Dakwaan defendan-defendan bahawa pihak plaintif telah tidak merujuk atau membawa ke perhatian mahkamah akan kl. 2.2.1 dalam perjanjian tersebut pada pandangan saya merupakan satu perkara yang remeh dan dianggap sebagai satu "non-issue". Malah pembelaan defendan-defendan melalui kandungan (11) (afidavit defendan kedua) bahawa kebenaran oleh Pejabat Tanah Daerah Kuala Selangor telah diberi melalui surat bertarikh 23 Ogos 1996 tetapi telah diserahkan kepada peguamcara mereka pada 28 Ogos 1996, tidak dapat diterima oleh mahkamah kerana tiada bukti bahawa surat tersebut (yang dieksibitkan sebagai "LCC1" – Kandungan (11)) telah diterima pada tarikh yang dikatakan tersebut. Penelitian saya terhadap "LCC1" mendapati bahawa surat tersebut

tidak menunjukkan ada apa-apa tanda bahawa penerimaan surat tersebut adalah pada 28 Ogos 1996. Saya juga berpendapat bahawa memandangkan pemberitahuan kelulusan tersebut telah dibuat terus kepada peguamcara defendan pertama dan kedua maka tarikh pemberitahuan surat adalah pada 23 Ogos 1996 dari tarikh akhir supaya baki tersebut dijelaskan adalah 120 hari dari tarikh tersebut.

Saya juga telah membuat penelitian secara keseluruhan ke atas keterangan yang telah dikemukakan dan mendapati bahawa tidak terdapat apa-apa tindakan oleh plaintif sama ada menerusi perbuatan atau perkataan yang boleh dianggap atau menunjukkan bahawa beliau ingin meneruskan perjanjian tersebut (sila rujuk kepada s. 40 Akta Kontrak 1950). Malah tindakan plaintif sama ada secara sendiri mahupun melalui peguamcaranya menunjukkan bahawa plaintif menganggap bahawa perjanjian bertarikh 3 November 1995 telah terbatal dan tak sah dan tiada apa-apa kesan dan efek kepada kedua-dua pihak apabila defendan pertama dan kedua telah gagal mematuhi kl. 3 perjanjian tersebut. Tindakan pemulangan kesemua wang yang telah dibayar oleh defendan pertama dan kedua tanpa apa-apa pemotongan atau perampasan cengkeram oleh pihak plaintif menunjukkan betapa seriusnya tindakan plaintif di dalam menarik diri dari perjanjian tersebut.

Di dalam kes *Ching Yik Development Sdn Bhd lwn. Setapak Heights Development Sdn Bhd* [1997] 1 CLJ 287, Mahkamah Rayuan telah menyatakan bahawa:

> Now, in every contract, be it for the sale of land or any other commodity, there are, generally speaking, some terms that are of fundamental importance and others of less or minor importance. The law creates the distinction for the purpose of determining the kind of remedy that is to be made available to an innocent party i.e. the party who is not guilty of a breach. Where the term that has been flouted is fundamental to the contract, the innocent party is entitled to treat himself as being discharged from further obligations under it.
>
> ... Absent of any special considerations in a contract for the sale of land, the obligation to pay the purchase price is a fundamental term. ... If the parties desire to make some other obligation fundamental in nature, they must make it dependent upon one or other of these terms.

Di dalam kes di hadapan saya ini adalah pendapat saya bahawa salah satu terma asas perjanjian tersebut iaitu pembayaran baki harga pembelian seperti yang telah dipersetujui oleh kedua belah pihak telah dimungkiri oleh defendan pertama dan kedua. Oleh itu plaintif berhak mengambil tanggapan bahawa beliau tidak lagi terikat kepada perjanjian tersebut serta juga menganggap bahawa perjanjian tersebut telah terbatal dan tak sah dan tidak lagi mempunyai

apa-apa kesan kepada kedua-dua pihak. Oleh itu transaksi pindahmilik tanah tersebut oleh defendan pertama dan kedua kepada nomini mereka, defendan ketiga dengan sendiri adalah cacat dan sepatutnya tanah dipindahmilik semula kepada plaintif.

Mengenai isu fraud yang ditimbulkan oleh plaintif, saya berpendapat bahawa prinsip-prinsip perundangan berkaitan fraud di dalam kes-kes sivil telah dijelaskan secara baik dan teratur di dalam kes *Nahar Singh lwn. Pang Hon Chin* [1983] 1 CLJ 310; [1983] CLJ (Rep) 657 di mana Hakim Edgar Joseph Jr. (pada ketika itu) telah menyatakan:

> It is, of course, well settled law that where fraud in the form of criminal offence is alleged, even in civil proceedings, a higher standard of proof than that in ordinary matter is required.

Berbalik kepada kes kita, mengenai fraud, plaintif telah memplid di dalam pernyataan tuntutannya (khususnya perenggan 10) seperti berikut:

> Selepas itu defendan-defendan pertama dan kedua dengan secara fraud dan/atau niat jahat telah memindahhakmilik tanah tersebut kepada defendan ketiga dan/atau defendan-defendan pertama dan kedua telah bersubahat dengan defendan ketiga.
>
> BUTIR-BUTIR FRAUD DAN/ATAU NIAT JAHAT
>
> (i) Defendan-Defendan pertama dan kedua telah memindahhakmilik tanah tersebut kepada defendan ketiga, suatu syarikat sendirian berhad;
>
> (ii) Perjanjian jual beli adalah di antara plaintif dan defendan-defendan pertama dan kedua dan tiada sebarang perjanjian jual beli di antara plaintif dan defendan ketiga;
>
> (iii) Defendan-defendan pertama dan kedua telah mengisi Borang 14A Kanun Tanah Negara bahagian penerima pindahmilik kepada nama defendan ketiga tanpa pengetahuan plaintif sebab bahagian tersebut tidak diisi semasa plaintif menandatanganinya.

Semasa SP1 memberi keterangan di mahkamah beliau ada menyatakan bahawa pernyataannya di perenggan 10 pernyataan tuntutan dan butir-butir di situ telah langsung tidak di cabar oleh defendan-defendan dan keterangan beliau telah tidak juga di cabar oleh peguam semasa pemeriksaan balas. Oleh itu saya membuat kesimpulan bahawa defendan-defendan mengakui perenggan 10 pernyataan tuntutan dan keterangan SP1.

Seterusnya SP1 memberitahu mahkamah bahawa semasa beliau menandatangani Borang 14A beliau hanya menandatangani satu borang kosong sahaja. Fakta ini telah tidak di cabar oleh peguam defendan-defendan. Juga terdapat dua (2) Borang 14A di dalam kes ini. Satu yang bertarikh 14 September 1996 (ms 33-36 Ikatan B) di tandatangani oleh seorang Pengarah sahaja, manakala satu lagi Borang 14A (mukasurat 2-5 Ikatan C) ditandatangani oleh dua (2) orang Pengarah. Maka dengan adanya dua Borang 14A, keraguan timbul dan oleh kerana tidak ada sebarang cabaran atau keterangan sebaliknya dikemukakan oleh pihak defendan, maka saya berpuashati bahawa isu fraud dan niat jahat pihak defendan terbukti.

Mengenai pembelaan pihak defendan bahawa defendan ketiga adalah nominee mereka, juga, oleh kerana tiada sebarang keterangan dikemukakan oleh pihak defendan tentang siapakah defendan ketiga itu atau perhubungan mereka dengan defendan ketiga, maka pada pendapat saya, tiada bukti di mahkamah ini, bagaimana defendan ketiga boleh terus menjadi pemilik tanah tanpa sebarang perjanjian dan/atau resolusi daripada defendan ketiga (iaitu sebuah syarikat sendirian berhad). Oleh yang demikian s. 340(2)(b) dan/atau s. 340(2)(c) Kanun Tanah Negara terpakai dalam kes ini untuk membatalkan nama defendan ketiga di dalam geran. Tambahan pula, mengikut kes *Gan Khay Beng lwn. Ng Liat Cheng & Ors* [1982] CLJ 146; [1982] CLJ (Rep) 10 dan *Puran Singh lwn. Kehar Singh & Anor* [1939] MLJ Rep. 71 (Land Law in Malaysia – *Teo Keang Sood*). Apatah lagi seseorang nominee yang merupakan sebuah syarikat sendirian berhad yang menjadi pemilik tanpa pengetahuan plaintif dan defendan ketiga itu sendiri.

Oleh hal yang demikian setelah memberi pertimbangan sewajarnya kepada keterangan plaintif, eksibit-eksibit yang dikemukakan serta hujahan bertulis kedua-dua peguam, saya berpuashati bahawa plaintif telah membuktikan kesnya terhadap defendan-defendan. Maka, saya telah membenarkan tuntutan plaintif seperti dipohon serta kos, dengan gantirugi yang akan ditaksirkan oleh penolong kanan pendaftar.